

ZARZĄDZENIE NR 1701/2026
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Z DNIA 11 sierpnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia i przekazania pod obrady Rady Miasta Krakowa projektu uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 11 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) oraz pisma Prezesa Rady Ministrów z dnia 26 maja 2026 r. w zw. z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 15 września 2000 r. o referendum lokalnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 472) – zarządza się, co następuje:

§ 1. Postanawia się przyjąć i przekazać pod obrady Rady Miasta Krakowa projekt uchwały Rady Miasta Krakowa w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 11 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Sekretarzowi Miasta Krakowa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KRAKOWA
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokalu mieszkalnego Nr 11 stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz ustalenia wysokości bonifikaty

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912), § 4 pkt 5 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2017 r. poz. 741, z 2022 r. poz. 7540) – uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków, oznaczonego Nr 11 o powierzchni użytkowej 55,68 m², położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29 wraz z udziałem wynoszącym 47/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomość gruntowa składająca się z działek nr 38/1 o powierzchni 0,0388 ha i nr 38/2 o powierzchni 0,0072 ha położona w obrębie S-14, jednostka ewidencyjna Śródmieście.

§ 2. W związku z wpisem nieruchomości do rejestru zabytków pod numerem A-754 w przypadku wystąpienia przez osobę ustaloną w przetargu jako nabywca nieruchomości z wnioskiem o obniżenie ceny, bonifikata od ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonej w wyniku przetargu wynosi maksymalnie 5%.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Krakowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
PREZYDENTA MIASTA KRAKOWA
Stanisław Kracik

U z a s a d n i e n i e

Gmina Miejska Kraków jest właścicielem lokalu mieszkalnego Nr 11 o powierzchni użytkowej 55,68 m², położonego w budynku przy ul. Józefa Dietla Nr 29, z którego własnością związany jest udział wynoszący 47/1000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz nieruchomości gruntowa składająca się z działek nr 38/1 o powierzchni 0,0388 ha i nr 38/2 o powierzchni 0,0072 ha położona w obrębie S-14, jednostka ewidencyjna Śródmieście. W dziale III księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowej nieruchomości widnieje wpis: nieruchomość tą księgą objęta, znajdująca się przy ul. Dietla 29 w Krakowie, została wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-754 na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z dnia 4 lipca 1988 r., dział IV jest wolny od wpisów.

Kamienica przy ul. Józefa Dietla Nr 29 położona jest w zwartej zabudowie wielomieszkaniowej z lokalami usługowymi w parterach, wybudowana została w 1909 r. w technologii tradycyjnej. Budynek jest podpiwniczony o pięciu kondygnacjach nadziemnych.

Nieruchomość z uwagi na wartości urbanistyczne, architektoniczne i historyczne wpisana jest do rejestru zabytków nieruchomych pod numerem A-754 na podstawie decyzji sygn. OZ-IV-39/88 z dnia 4 lipca 1988 r., ponadto leży na terenie układu urbanistycznego Kazimierza ze Stradomiem wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-12, na podstawie orzeczenia sygn. Ak.11/Ka/3/Kr/33 z dnia 23 lutego 1934 r. oraz pomnika historii „Kraków – historyczny zespół miasta” (zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r.). Z zabytkowego wystroju wewnątrz w lokalu mieszkalnym Nr 11 zachowały się parkiety w pokojach, stolarka okienna skrzynkowa w pokojach, piec kaflowy i płycinowa stolarka drzwiowa drewniana z mosiężnymi klamkami i szyldami. Zgodnie ze stanowiskiem konserwatorskim sprzedaż lokalu ma na celu zagospodarowanie pustostanu, co wpłynie pozytywnie na stan zachowania całego budynku. Sprzedaż nie spowoduje istotnych zmian własnościowych zabytkowej nieruchomości. Obiekt nadal będzie stanowił własność Wspólnoty Mieszkaniowej, zmianie ulegnie natomiast wielkość udziału Gminy. Zmiana udziałów nie będzie miała wpływu na zagospodarowanie i sposób użytkowania zabytku. Ponadto Małopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków zalecił w umowie sprzedaży lokalu zamieścić informację o wpisie kamienicy do rejestru zabytków oraz konieczności zachowania ww. zabytkowych elementów.

Lokal mieszkalny Nr 11 położony jest na drugim piętrze oficyny i składa się z pięciu pomieszczeń (dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju). Lokal wyposażony jest w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową i wentylacji grawitacyjnej. W lokalu znajduje się piec kaflowy, zlokalizowany w ścianie pomiędzy pokojami. Kuchnia została podzielona ścianką działową na niepełną wysokość pomieszczenia wykonaną z płyt karton-gips. Lokal kwalifikuje się do generalnego remontu.

Zgodnie z § 6 ust. 6 uchwały nr XV/99/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków do zbycia przeznacza się:

- 1) lokale w budynkach, które zostały wpisane do rejestru zabytków, o którym mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),

- 2) lokale, maksymalnie jedno lub dwa, które pozostały we wspólnocie, jako lokale gminne,
- 3) lokale mieszkalne składające się z więcej, niż dwóch pokoi o powierzchni ponad 50 metrów kwadratowych,
- 4) lokale niespełniające ww. warunków, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych (duże koszty remontu lokalu, struktura lokalu zarówno w odniesieniu do jego powierzchni jak i jego usytuowania lub rozwiązań technicznych - np. łazienka poza lokalem lub jej brak).

Z uwagi na wysokie koszty remontu, zakres prac niezbędnych dla ponownego zasiedlenia lokalu oraz uwzględniając fakt wpisu nieruchomości do rejestru zabytków indywidualną decyzją, skutkujący koniecznością uzgadniania prac konserwatorskich i robót budowlanych z Małopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i obowiązkiem zachowania i renowacji zabytkowych elementów wystroju, lokal Nr 11 jest zbędny dla udzielenia pomocy mieszkaniowej. Lokal był proponowany do wynajęcia w kilku edycjach Programu Pomocy Lokatorom, ale nie było nim zainteresowania. Z uwagi na wpis kamienicy do rejestru zabytków na podstawie indywidualnej decyzji spełniony jest wprost warunek z § 6 ust. 6 tiret 1 ww. uchwały.

Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zasadą jest zbywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w drodze przetargu. Tryb zbywania nieruchomości w formie przetargu jest optymalny w kontekście nałożonego na organy działające za podmioty publiczne w art. 12 ww. ustawy, obowiązku przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki, rozumianych m.in. jako racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia rozporządzanie nieruchomościami, efektywne inwestowanie w celu osiągnięcia maksymalnych korzyści i największej użyteczności społecznej oraz stosowanie narzędzi prawnych zapewniających przejrzystość działań związanych ze zbywaniem majątku komunalnego. Ponadto przetarg jest preferowaną przez ustawodawcę formą prawną zbywania nieruchomości z uwagi na możliwość zapewnienia potencjalnym inwestorom równych szans zainwestowania nieruchomości. Zadaniem statutowych organów Gminy Miejskiej Kraków jest stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości z poszanowaniem zasad uczciwej konkurencji. O zastosowanej formie przetargu decyduje jego organizator.

Z uwagi na powyższe rozważana jest sprzedaż opisanego wyżej lokalu w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zgodnie z art. 40 ust. 2 ww. ustawy przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny.

Rada Miasta Krakowa w uchwale w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kraków zastrzegła, iż do wyłącznej kompetencji Rady Miasta należy wyrażanie zgody na sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu nieruchomości z wyjątkiem przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, pod budowę garaży o powierzchni nie większej niż 50 m² oraz realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Zgodnie z § 6 ust. 7 ww. uchwały umożliwiono przeprowadzenie wizji lokalnej przedmiotowego lokalu członkom Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego Rady Miasta Krakowa.

Cena wywoławcza lokalu zostanie ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym aktualnym na dzień sprzedaży.

Obecna wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 771 831,00 zł, tj. 13 861,91 zł/m².

Na podstawie art. 68 ust. 3 ww. ustawy cenę nieruchomości lub jej części wpisanych do rejestru zabytków obniża się na wniosek nabywcy o 50%. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. Biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w atrakcyjnym miejscu Krakowa uzasadnione jest udzielenie bonifikaty w wysokości 5% od ceny lokalu ustalonej w wyniku przetargu. W przypadku wystąpienia przez osobę ustaloną w przetargu jako nabywca nieruchomości z wnioskiem o obniżenie ceny, bonifikata od ceny lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalonej w wyniku przetargu wynosi maksymalnie 5%.

Z uwagi na powyższe uzasadnione jest wyrażenie zgody na sprzedaż opisanego wyżej lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w drodze przetargu ustnego nieograniczonego.

Niniejsza regulacja zwiększy wpływ do budżetu Miasta w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia przetargu. Regulacja ta jest bez wpływu na wydatki Miasta oraz nie wymaga zwiększenia zatrudnienia do obsługi realizacji zadania. Dodatkowo regulacja nie wymaga poniesienia innych dodatkowych wydatków na funkcjonowania urzędu, nie będzie również powodować w przyszłości innych dodatkowych kosztów, niż ponoszone przed jej wprowadzeniem.